

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Sennestadt	27.01.2022	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	01.02.2022	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	10.02.2022	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 58 „Wohngebiet nördlich Rudolf-Hardt-Weg“ für die Fläche zwischen dem Gewässer 47.01 am Rudolf-Hardt-Weg, dem Fliednerweg und den Einrichtungen der Stiftung Bethel „Rehoboth“ und „Werkstatt am Bullerbach“ in Eckardtsheim

- Stadtbezirk Sennestadt -

**Beschluss über Stellungnahmen
Satzungsbeschluss**

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Satzungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans entstehen jährliche Folgekosten in folgender Höhe:

- Schülerbeförderung – ca. 6.050 €
- Unterhaltung des Spielplatzes, Pachtzahlung an Immobilienservicebetrieb - 4.280 €.
- Unterhaltung der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen ca. 5.000 €
- öffentliche Verkehrsflächen und Beleuchtung

Hinweis: Bei Umsetzung der Planung werden voraussichtlich 45 bis 60 Wohneinheiten entstehen. 25 % dieser Wohneinheiten sind im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus zu erstellen. Dies entspricht etwa 11-15 Wohneinheiten.

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen:

Bezirksvertretung Sennestadt, 22.11.2018, Stadtentwicklungsausschuss 27.11.2018, Ö 30.1, Drucksache Nr. 7501/2014-2020

Entwurfsbeschluss:

Bezirksvertretung Sennestadt, 28.11.2019, Stadtentwicklungsausschuss 28.01.2020, Ö 22.3, Drucksache Nr. 9820/2014-2020

Beschlussvorschlag:

1. Die Äußerungen aus den frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) werden zur Kenntnis genommen und die Einarbeitung in die Planung gemäß Anlage A1 wird gebilligt.

2. Die Stellungnahmen der TöBs Nr. 2.1a (Polizei Bielefeld), 2.7 (Bez.Regierung Detmold), 2.10 (Deutsche Telekom), 2.12 Nr. 2+3 (Stadtwerke Bielefeld), 2.15 (Westnetz GmbH), 1.16 (Untere Denkmalbehörde), sowie der Öffentlichkeit Bürger Nr.1 zu den Entwürfen werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme der TöBs 2.12 Nr. 4 tlw. (Stadtwerke Bielefeld), 2.8 (Landesbetrieb Wald und Holz), 1.4 Nr. 1+2+3 (Untere Naturschutz- und Wasserbehörde) und 2.13 (moBiel GmbH) zu den Entwürfen werden gemäß Anlage A2 (teilweise) berücksichtigt. Die Stellungnahme des TÖB Nr. 2.12 Nr. 1 (Stadtwerke Bielefeld) wird gemäß Anlage A2 nicht berücksichtigt.
3. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen zu den textlichen Festsetzungen und zur Begründung des Bebauungsplans werden gemäß Anlage A2 beschlossen.
4. Der Bebauungsplan Nr. I/ St 58 „Wohngebiet nördlich Rudolf-Hardt-Weg“ für die Fläche zwischen dem Gewässer 47.01 am Rudolf-Hardt-Weg, dem Fliederweg und den Einrichtungen der Stiftung Bethel „Rehoboth“ und „Werkstatt am Bullerbach“ in Eckardtsheim wird mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
5. Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung ist gemäß § 10 (3) BauGB bereitzuhalten.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Investor hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, einschließlich der erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen.

Die Erschließungsmaßnahmen zur äußeren und inneren Erschließung des Plangebiets wurden durch einen – zum Satzungsbeschluss rechtswirksamen - Vertrag gemäß § 124 BauGB dem privaten Projektträger als Erschließungsträger übertragen.

Der Bebauungsplan wurde durch das externe Planungsbüro Spath + Nagel erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

Geförderter Wohnungsbau

Der Rat der Stadt Bielefeld hat zur Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum beschlossen, in Bebauungsplänen grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorzusehen.

Mit dem Bebauungsplan soll der Bau von etwa 45 bis 60 Wohnungen, sowohl in freistehenden Einfamilienhäusern als auch in Mehrfamilienhäusern, ermöglicht werden. Gemäß der o.g. politischen Beschlusslage sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. I/St 58 zwischen 11 und 15 Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus zu errichten. Eine detaillierte Regelung zur Festlegung und Umsetzung der Quote an gefördertem Wohnungsbau mit dem Ziel, auch ein Angebot an stark nachgefragtem kostengünstigem Wohnraum sicherzustellen, wurde durch städtebaulichen Vertrag vom 04.06.2021 gemäß § 11 (1) BauGB mit der Stadt und dem Investor (Projektentwickler) getroffen.

Errichtung von Photovoltaikanlagen

Von einer Festsetzung zur Installationspflicht von Photovoltaikanlagen gem. § 9(1) Nr. 23b BauGB soll in diesem Bauleitplanverfahren aufgrund des fortgeschrittenen Verfahrenstandes Abstand genommen werden. Für die Aufnahme einer solchen textlichen Festsetzung zum Satzungsbeschluss ist die Durchführung einer erneuten Offenlage notwendig, wodurch es zu einer erhebli-

chen Verfahrensverzögerung kommen würde.

Gleichwohl ist der Bebauungsplan darauf ausgelegt, Photovoltaikanlagen zu nutzen. Daher wurde ein gesonderter Vertrag über die Nutzung von regenerativer Energie mit dem Investor abgeschlossen und die Inhalte des Vertrages in den Hinweisen zum Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Anlage B).

Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:

Zu 1- 3.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der öffentlichen Auslegung wurden Stellungnahmen zur Vorentwurfsfassung bzw. zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans eingeholt. Die im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen wurden, soweit städtebaulich vertretbar, in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Die Stellungnahmen im Einzelnen sowie die dazu erarbeiteten Abwägungsvorschläge der Verwaltung sind den Anlagen A1 (für die frühzeitigen Beteiligungen) und A2 (für die öffentliche Auslegung) zu entnehmen.

Zu 4.

Mit dem Bebauungsplan I/St 58 soll – in Verbindung mit den parallel eingeleiteten Bebauungsplänen I/St 56 und I/St 57 – Baurecht für Wohnungsangebote im Einfamilien- und Mehrfamilienhausbau in Eckardtsheim geschaffen werden, als Beitrag zur Deckung des Wohnungsbedarfs in der Sennestadt und zur Stabilisierung der Ortschaft Eckardtsheim. Mit der Planung sollen die besonderen landschaftlichen Qualitäten Eckardtsheims erhalten und gesichert werden.

Zu 5.

Das Erfordernis der Bekanntmachung des Bebauungsplans als Ortssatzung ergibt sich unmittelbar aus dem Gesetz.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte

Der Bebauungsplan I/St 58 soll dazu beitragen, den vormaligen Anstandsstandort Eckardtsheim durch Ergänzung um nicht anstandsgebundene Wohnungsangebote zu einer durchmischten Ortschaft zu entwickeln. Damit soll auch ein Beitrag zur Deckung des Wohnungsbedarfs geleistet und der Erhalt der vorhandenen Wohnfolgeeinrichtungen abgesichert werden. Das Plangebiet umfasst rund 2,6 ha. Es handelt sich um eine überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche östlich des Kernbereichs der Ortschaft, die im Norden und Westen von Einrichtungen der Stiftung Bethel, im Süden und z.T. auch im Osten von Mitarbeiterwohnungen umgeben ist. Ein privater Projektentwickler beabsichtigt, hier Grundstücke für den Wohnungsbau zu erschließen und teilweise selbst zu entwickeln, teilweise zu veräußern.

Mit dem Bebauungsplan wird der Bau von bis zu etwa 35 Einfamilienhäusern (bei durchschnittlich rund 500 m² großen Grundstücken) und – im Übergang zur westlich anschließenden Bestandsbebauung – 15 bis 20 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ermöglicht. Mit diesem Ziel wird ein allgemeines Wohngebiet für eine zwei- bzw. im westlichen Teilbereich dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Durch Festsetzungen zur Grundflächenzahl wird die Versiegelung auf 40% der Grundstücksflächen begrenzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden so festgesetzt, dass zu den umgebenden Grünbereichen und Baumreihen ein angemessener Abstand verbleibt. Entlang der Erschließungsstraßen werden nicht überbaubare Vorgartenflächen gesichert.

Die Bebauung soll sich in das landschaftliche und siedlungsstrukturelle Umfeld einfügen. Die im Norden, Osten und Süden angrenzenden Grünstrukturen liegen nicht im Geltungsbereich und werden nicht beeinträchtigt. Im Südwesten schirmt ein Gehölzstreifen, der mit einer Erhaltungsbindung belegt wird, gegen die Werkstatt am Bullerbach der Stiftung Bethel ab. Innerhalb des Baugebiets wird eine Grünfläche eingeordnet, die die Grünzüge im Norden und Süden miteinander verbindet und eine Fußwegeverbindung sowie einen Kinderspielplatz aufnimmt. Im Zusammenwirken mit Bindungen für die Pflanzung von Bäumen und der Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen soll damit eine durchgrünte Siedlungsstruktur erreicht werden.

Das Baugebiet soll vom Rudolf-Hardt-Weg aus verkehrlich erschlossen werden, der vom Semmelweisweg bis zur Einfahrt in das neue Baugebiet als öffentliche Straße nach den Anforderungen der Stadt Bielefeld ausgebaut werden soll. Die Neubebauung wird unter Mitnutzung der vorhandenen Zufahrt zur Werkstatt am Bullerbach durch eine Straßenschleife vom Rudolf-Hardt-Weg aus erschlossen, die als 6 m breite öffentliche Mischverkehrsfläche hergestellt werden soll. Eine Anbindung an den derzeit privaten Fliegerweg bleibt möglich, zunächst soll dort eine Fußwegeverbindung hergestellt werden. Die Niederschlagsentwässerung erfolgt über öffentliche Kanäle. Das anfallende Niederschlagswasser wird über ein neues Regenrückhaltebecken innerhalb der öffentlichen Grünfläche gedrosselt in das angrenzende Gewässer eingeleitet.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan werden die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt aufgezeigt und bewertet. Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft, insbesondere die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser betreffend, werden unter Berücksichtigung der im Plan gesicherten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bilanziert. Um die planungsbedingten Eingriffe auszugleichen, sind Kompensationsmaßnahmen auf einer Fläche von 3.617 m² durchzuführen. Diese sollen auf einer Ökokontofläche der Stadt Bielefeld in der Gemarkung Ummeln erbracht werden. Die Finanzierung der Maßnahme wird durch einen Folgemaßnahmenvertrag zwischen dem Projektträger des Wohnungsbauvorhabens und der Stadt Bielefeld gesichert.

Baulandstrategie

Gemäß politischer Beschlusslage (Rat der Stadt Bielefeld: 11.07.2019, vgl. Drucksachen-Nr. 8656/2014-2020, Anlage 3) fällt die Planung, die dem Bebauungsplan Nr. I/St 58 zugrunde liegt, nicht unter die Regelungen der Baulandstrategie, da sie sich zum maßgeblichen Stichtag bereits im Verfahren befand (Anlage 3 der Baulandstrategie). Im vorliegenden Fall wurde der Aufstellungsbeschluss am 27.11.2018 durch den Stadtentwicklungsausschuss gefasst.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:

A1
**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 58
„Wohngebiet nördlich Rudolf-Hardt-Weg“**

- Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
- Übersicht: Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen zum Entwurf

Stand: Entwurf; Januar 2020

A2
**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 58
„Wohngebiet nördlich Rudolf-Hardt-Weg“**

- Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB
- Übersicht: Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen nach der Offenlage

Stand: Satzung, Januar 2022

B
**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 58
„Wohngebiet nördlich Rudolf-Hardt-Weg“**

- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise

Stand: Satzung, Januar 2022

C
**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 58
„Wohngebiet nördlich Rudolf-Hardt-Weg“**

- Begründung

Stand: Satzung, Januar 2022

D
**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 58
„Wohngebiet nördlich Rudolf-Hardt-Weg“**

- Umweltbericht

Stand: Satzung, Januar 2022

E
**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 58
„Wohngebiet nördlich Rudolf-Hardt-Weg“**

- Zusammenfassende Erklärung

Stand: Satzung, Januar 2022

F
**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 58
„Wohngebiet nördlich Rudolf-Hardt-Weg“**

- Artenschutzfachbeitrag

Stand: Oktober 2019

G**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 58
„Wohngebiet nördlich Rudolf-Hardt-Weg“**

- Schalltechnische Stellungnahme AKUS

Stand: Oktober 2020

H**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 58
„Wohngebiet nördlich Rudolf-Hardt-Weg“**

- Auszug aus dem Erschließungsvertrag

Stand: Satzung, Januar 2022